

COMMUNAUTE DE COMMUNES

VAL DE GRAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT

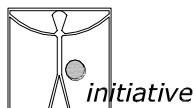
4.1. Pièce écrite

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

Pièce n° 4.1

Arrêté par délibération du Conseil Communautaire :
26.01.2012
Approuvé par délibération du Conseil Communautaire :

INITIATIVE Aménagement et Développement



Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@orange.fr

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.	2
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LEXIQUE.	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.	17
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.	18
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.	28
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.	38
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.	47
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UYA.	57
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.	65
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU ET AUY.	66
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.	69
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.	77
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.	78
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.	83
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.	84

MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT.

La pièce écrite du règlement d'urbanisme est divisée en 5 parties :

- TITRE I -** Dispositions générales et lexique.
- TITRE II -** Dispositions applicables aux zones urbaines (U).
- TITRE III -** Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU et 1AU).
- TITRE IV -** Dispositions applicables aux zones agricoles (A).
- TITRE V -** Dispositions applicables aux zones naturelles (N).

Pour utiliser cette pièce du règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales et du lexique pour la compréhension du corps des règles,
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,

Concernant les plans graphiques et la précision des limites des zonages et des différents secteurs ou servitudes (emplacement réservé ...), une vérification sur le fichier informatique, disponible au service urbanisme, permettra d'obtenir une lecture précise de la limite.

TITRE I :
DISPOSITIONS GÉNÉRALES
ET LEXIQUE.

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-1, R. 123-4 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

ARTICLE 1 - Champ d'application géographique.

Le présent règlement s'applique à la totalité des territoires communaux de GRAY, ARC LES GRAY, GRAY LA VILLE, ANCIER, APREMONT, RIGNY, VELET, NANTILLY.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles visées à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme dites "Règles générales de l'Urbanisme".

2 - Sont et demeurent cependant applicables au territoire communautaire :

- Les articles R.111-2 (notion de salubrité et de sécurité publique), R.111-4 (notion de conservation des vestiges archéologiques), R.111-15 (permis de construire et respect de l'environnement).
- Les articles L. 111-9, L. 111-10 (opposabilité d'un avis à statuer et notion d'utilité publique).
- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, reportées à titre indicatif dans les annexes du PLU.
- Le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser.
- La réglementation de la publicité, des enseignes et des pré-enseignes.

3 - Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement font l'objet d'annexes sanitaires figurant au dossier.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser et zones naturelles et forestières, dont les délimitations sont reportées sur les pièces graphiques du règlement. Celles-ci comprennent également :

1 - Les zones urbaines, dites "zones U".

Les zones urbaines couvrent 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. Elles comprennent *les zones* UA, UB, U, UY et UYa.

La zone UA correspond au centre ancien des villes de GRAY et ARC LES GRAY.

La zone UB correspond aux extensions récentes des villes de GRAY et ARC LES GRAY.

La zone U correspond à la zone urbanisée des villages de GRAY LA VILLE, ANCIER, APREMONT, RIGNY, VELET, NANTILLY.

La zone UY est réservée aux activités économiques.

La zone UYa est réservée aux activités économiques liées à l'aéronautique.

Dans le secteur Ua est autorisé l'assainissement autonome en l'absence de réseau collectif.

Les secteurs indicés "p" sont concernés par le plan de prévention du risque inondation (PPRi) approuvé le 05/06/07.

2 - Les zones à urbaniser, dites "zones AU".

Les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent les zones 1AU, AU et AUY.

La zone à urbaniser 1AU possède une vocation mixte à dominante d'habitat, urbanisable dans le respect des conditions définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

Les zones AU et AUY sont destinées à être urbanisées à terme. En effet, l'insuffisance des dessertes, et éventuellement la nécessité de mettre en oeuvre une étude préalable globale pour déterminer les conditions d'urbanisation des espaces concernés conduisent à différer leur ouverture à l'urbanisation et à la réalisation des réseaux. La zone AUY est réservée aux activités économiques.

3 - Les zones affectées aux activités agricoles, dites "zones A".

Les secteurs indicés "p" sont concernés par le plan de prévention du risque inondation (PPRi) approuvé le 05/06/07.

4 - Les zones naturelles et forestières, dites "zones N".

Les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les secteurs indicés "p" sont concernés par le plan de prévention du risque inondation (PPRi) approuvé le 05/06/07.

Dans le secteur indicé "a" sont autorisées toutes les activités et installations liées à l'exploitation de la piste de l'aérodrome.

Dans les secteurs indicés "e" sont autorisés les extensions, aménagements et annexes des constructions existantes.

Dans les secteurs indicés "c" sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux carrières.

Dans les secteurs indicés "j" sont autorisés les abris de jardin.

Dans les secteurs indicés "l" sont autorisées toutes les activités et installations liées aux loisirs.

Les plans comportent également :

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

ainsi que leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

- Les espaces boisés classés sont représentés par une légende particulière, les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre. Ce classement

entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L. 311-1 et suivants du Code Forestier.

- Les zones de dangers générées par la canalisation de gaz haute pression "Broye les Loups et Verfontaine - Arc les Gray" DN 100 – 67,7 bars.
- Les zones de dangers générées par les silos composés de cellules cylindriques et des silos composés de cellules cubiques.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures – Equipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général - Immeubles existants

1° "Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes." (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Seules les adaptations dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement des zones et ne comportant aucun écart important par rapport aux règles énoncées sont admises. Les adaptations font l'objet d'une décision motivée du maire.

2° Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6, 7 et 8 des règlements de zones et pourront ne pas être soumis aux articles 9, 10 et 14, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

3° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (cf. article L.111-3 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 - Rappels divers.

● Archéologie

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont entrées en vigueur : loi n° 2001-44 du 17/01/2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 01/08/2003 - Décret d'application n°2002-89 du 16/01/2002, modifié par le décret n°2004-490 du 03/06/2004.

Conformément à l'article 1 du décret n°2002-89, modifié par l'article 4 du décret n°2004-490 du 03/06/2004, la saisine du Préfet de Région est obligatoire pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) créées en application de l'article L.311-1 du Code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les opérations de lotissement régies par l'article R.315-1 du Code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.442-3 du Code de l'Urbanisme,
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du Code de l'Environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du Code de l'Urbanisme.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou autorisations d'installation de travaux divers) donneront lieu à une saisine du Préfet de Région lorsqu'elles seront effectuées dans des

zones délimitées par arrêté du Préfet de Région et/ou lorsqu'elles porteront sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes.

Outre les saisines obligatoires, de façon transitoire, les dispositions du Décret du 05/02/1986 (désormais abrogé) continuent de s'appliquer jusqu'à la parution des arrêtés de zonages. Le Service Régional d'Archéologie, dans le cadre des consultations, a été amené à communiquer un certain nombre d'informations sur l'état des connaissances sur le patrimoine archéologique dans le cadre du porter à connaissance.

Enfin, en application du titre III de la Loi du 27/09/1941, validée, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (7 rue Charles Nodier, 25043 BESANCON CEDEX, tél. : 03.81.65.72.00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n°80-832 du 15/07/1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

● Voies classées bruyantes

Le long des voies classées bruyantes, il sera fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral bruit n° 2376 du 22 Août 2007.

● Prise en compte des personnes à mobilité réduite

L'évolution du contexte législatif et notamment la loi du 11 février 2005 et les décrets antérieurs obligent les aménageurs et les pétitionnaires à intégrer des prescriptions particulières en matière d'accès et de voirie (article 3) et de stationnement (article 12).

Dans l'ensemble des zones s'appliquent les paragraphes suivants :

Article 3 :

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999, à l'arrêté du 31 août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

Article 12 :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-757 du 31 août 1999, à l'arrêté du 31 août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 (relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées).

● Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration suite à la délibération prise par le conseil communautaire en date du En l'absence de conditions particulières définies dans le présent règlement ou par une servitude s'appliquant sur le territoire de la CCVG, les clôtures seront autorisées. Elles seront constituées de mur et/ou de grillage.

● Récupération des eaux pluviales

Pour toute construction, les eaux pluviales doivent être infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Pour toute construction, la récupération des eaux pluviales pour d'autres usages est conseillée.

ARTICLE 6 - Statut réglementaire des voies et chemins piétons.

● Les voies

Sont considérées comme voies pour l'application des reculs et autres alignements pour les différentes zones du PLU :

- tout espace libre identifié comme voie publique ou privée dans les documents d'urbanisme du règlement,
- toute voie à créer résultant d'une des prescriptions suivantes :
 - . emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique reporté sur le plan graphique du règlement,
 - . toute voie à modifier ou à créer figurant dans la pièce "orientation d'aménagement" du PLU,
 - . toute voie résultant d'un plan d'alignement approuvé et reporté dans les annexes du PLU,
 - . toute voie à modifier ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir.

● Les chemins piétons et emprises publiques

Sont considérés comme chemins piétons et emprises publiques pour la prise en compte des marges de recul ou d'alignement :

- les espaces verts, parcs, aires de jeux publics,
- les chemins piétons à conserver ou à créer en liaison avec les orientations d'aménagement notamment,
- les itinéraires cyclables,
- les emplacements réservés et servitudes de cheminement piéton mentionnés au document graphique du règlement.

ARTICLE 7 - Lexique et destination des constructions.

Dans les articles du règlement, les destinations des constructions font référence aux articles L.123-1 et R.123-9 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'une construction regroupe plusieurs destinations, l'application du règlement s'effectue au prorata des surfaces de chaque destination.

Accès.

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

Acrotère.

Elément supérieur d'un édifice situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords (murets en maçonnerie) ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement du sol.

Affouillement du sol : extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

Exhaussement du sol : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2 m.

Aire de stationnement.

Emplacement couvert ou non permettant de laisser stationner et manœuvrer un véhicule. Il n'est pas fixé de normes de surface pour les aires de stationnement à l'exception des places pour personnes handicapées. Elles doivent cependant ne pas constituer un risque ou une gêne pour la circulation.

Alignement.

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.
Pour l'application de l'article 6, toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique.

Annexes.

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que garages, appentis, serres, abris de jardin, chaufferies, piscines..., à l'exclusion de tout locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale ou contiguës à celle-ci.

Artisanat.

Cette destination comprend les locaux et les annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation ou réparation de produits. Elle comprend les prestations de services (coiffeur, institut de beauté, ...). Elle exclut l'artisanat à caractère commercial (cf. définition commerce).

Attiques (étage-attique).

Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère. Il est généralement séparé du reste de l'élévation par une frise ou une corniche.

Bureaux.

La destination "bureaux" correspond aux locaux et annexes dans lesquels sont exercées des activités administratives, de gestion, de direction, de conseils, d'études, d'ingénierie, de recherches et développement, ... soit en général les activités dites tertiaires et les activités des professions libérales (sans vente de produit : avocat, médecin, ...).

Boxes à animaux.

Cette destination ne correspond pas aux bâtiments d'élevages agricoles mais à des constructions pour les chevaux ou autre animal destiné à la compagnie de l'homme.

Camping et caravanes (terrain de)

Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7.

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est soumis, selon la capacité d'accueil de ces terrains, à permis d'aménager ou à déclaration préalable. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles.

Le permis d'aménager pour la création d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 emplacements (tentes, caravanes ou résidences mobiles et loisirs), ou l'agrandissement d'un terrain de camping (augmentation de plus de 10% du nombre d'emplacements existants), est obligatoire, sinon une déclaration préalable suffit.

Une caravane est un véhicule ou un élément de véhicule équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, qui conserve en permanence ses moyens de mobilité et peut donc être déplacé à tout moment. Le stationnement de caravanes est réglementé suivant son nombre et dans le temps.

Carrière

Lieu d'où l'on extrait du sol ou du sous-sol des matériaux. La mise en exploitation d'une carrière par le propriétaire du sol est subordonnée à autorisation. En cours et en fin d'exploitation, l'exploitant est tenu de respecter les conditions de remise en état des sols qui lui ont été imposées lors de l'autorisation d'exploiter.

Coefficient d'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale au sol des volumes hors oeuvre brut de l'ensemble des constructions (avant-toits, balcons et éléments non clos formant saillie sur façade, et piscines non couvertes exclus) à la surface de l'unité foncière.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble de l'opération.

Coefficient d'occupation des sols (COS).

Article R. 123-10 du code de l'urbanisme

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zones, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division d'un terrain bâti.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, le COS est calculé sur l'ensemble de l'opération.

Combles.

Les combles sont le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Lorsque la hauteur permet la construction avec combles, ceux-ci ne comportent qu'un seul niveau de plancher.

Commerce.

La destination regroupe les locaux affectés à la vente de produits ou de services (salle de sports, agence de voyage ...) et accessibles à la clientèle et leurs annexes. Elle comprend les activités artisanales à caractère commercial (boulangerie, boucherie ...).

Contigu.

Construction qui touche une limite, qui est accolée à une limite ou à une construction.

Egout du toit.

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

Élément du paysage ou du bâti à protéger ou à mettre en valeur.

C'est un élément ou un ensemble paysager ou bâti existant sur une ou plusieurs unité(s) foncière(s), que le PLU protège, en application de l'article L. 123-1.7° du Code de l'urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres urbains, paysagers ou écologiques, sa qualité végétale, historique, architecturale ou culturelle.

Emplacements réservés.

En application des articles L. 123-1 § 8° et L. 123-2 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

L'article L. 123-2 permet en outre de réserver un emplacement en vue de la réalisation de programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette réservation interdit toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Les propriétaires concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 123-17 et L. 230-1 du Code de l'urbanisme.

Emprise au sol : voir coefficient d'emprise au sol.

Emprise d'une voie.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par le ou les alignements. Elle se compose de la chaussée (partie utilisée pour la circulation des véhicules) et de ses annexes (accotements, trottoirs, espaces verts, stationnements, talus, caniveaux, fossés...). L'emprise d'une voie ne correspond donc pas toujours uniquement à la plate-forme de la voie (chaussée et trottoirs).

Entrepôt.

Cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Elle diffère des surfaces de réserve dans les bâtiments à usage commercial.

Epannelage

Ligne régulière ou irrégulière, formée par le couronnement de plusieurs constructions contiguës.

Equipements collectifs ou d'intérêt collectif.

On désigne comme "équipements collectifs" l'ensemble des installations, des réseaux, des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin. Il s'agit d'équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général dans les domaines culturel, sportif et de loisir, hospitalier, sanitaire, de la défense et de la sécurité, universitaire, administratif ou encore des lieux de culte, des pépinières d'entreprises, des aires d'accueil des gens du voyage,... etc.

Espace boisé classé.

C'est un élément ou un ensemble végétal existant ou à créer que le PLU protège, en application de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de cet élément ou ensemble végétal.

Espace libre.

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Espaces verts.

Ils correspondent à des espaces à dominante végétale, privés ou publics, indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité). La notion d'espaces verts couvre ainsi les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains, les espaces boisés urbains et éventuellement les terrains de jeux et de sports.

Espaces verts protégés (EVP) ou Eléments remarquables du paysage.

Ces éléments sont repérés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme et des prescriptions de nature à assurer leur protection sont incluses dans le règlement écrit. Ils correspondent à des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, à certains espaces boisés de la commune (arbres, parcs, haies, boisements) repérés dans le cadre de la ZPPAUP et lors de l'étude d'environnement pour l'ensemble de la commune. Ils sont repris dans le règlement sous la dénomination Espaces Verts Protégés (EVP).

Exhaussement du sol : *voir affouillement du sol.*

Exploitation agricole.

Cette destination regroupe les constructions correspondant notamment aux bâtiments nécessaires au stockage du matériel, des animaux et des récoltes de l'exploitant. Cette destination regroupe les activités qui en sont le prolongement ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, hébergement à la ferme, ventes, ...).

Extension mesurée d'une construction.

On désigne par le terme "extension mesurée" l'agrandissement modéré d'un bâtiment existant (\leq à 50% de la surface du bâtiment existant).

Façade de parcelle (ou sur rue).

La façade d'une parcelle est sa limite côté alignement. C'est à la fois une ligne tracée sur la surface du sol et une longueur qu'il est souhaitable de mesurer. Lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies (par exemple : parcelle d'angle ou parcelle traversant un îlot) elle a plusieurs façades sur rue.

Groupe d'habitation - Opérations groupées.

Un groupe d'habitations constitue une opération de construction dans laquelle les bâtiments doivent être édifiés, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, bénéficiaire d'un permis de construire.

Les opérations groupées concernent des projets de constructions, permettant de gérer les espaces libres et l'implantation des constructions de façon globale et simultanée.

Habitation et annexes des habitations.

Cette destination correspond à tous les logements quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Lorsque la destination est autorisée, les annexes, en lien avec cette habitation, le sont également (garage, piscine, bûcher ...) avec parfois des particularités mentionnées dans l'article de la zone.

Hauteur.

Mesurée en mètres.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- . du niveau du trottoir au droit de la façade sur la voie si l'immeuble est implanté à l'alignement,
- . du niveau du sol naturel (avant terrassements et exhaussements) s'il y a retrait,

jusqu'à l'égout du toit (limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière) ou jusqu'au faîtage (arête supérieure d'un toit, horizontale, résultant de l'intersection vers le haut des deux versants du toit). Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur

les ouvrages indispensables et de faible dimension tels que les antennes, souches de cheminées, locaux techniques d'ascenseur, ...

Lorsqu'il s'agit de voies ou de terrains en pente, la hauteur ainsi définie est calculée au centre de la façade si la longueur de celle-ci est inférieure à 20 m, sinon au centre de chacun des éléments composant la façade, la largeur de chaque élément entrant dans le calcul ne pouvant excéder 20 m.

Mesurée en niveaux.

Le nombre de niveaux (x) correspond au rez-de-chaussée (R) + le nombre d'étages (x-1) + éventuellement les combles (C).

$$\begin{aligned}x \text{ niveaux} &= R+(x-1) \\x \text{ niveaux} + C &= R+(x-1)+C\end{aligned}$$

Hébergement hôtelier

La destination regroupe les établissements commerciaux d'hébergements classés de type hôtel et résidence de tourisme définie par les différents arrêtés.

Industrie.

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Installations classées pour la protection de l'environnement.

Un établissement ou une activité entre dans la catégorie des "installations classées" quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, la protection de la nature et de l'environnement

Dans un esprit de prévention, une réglementation a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation ou de déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause.

Une nomenclature précise les types d'installations soumis au régime de l'autorisation ou à celui de la déclaration.

Les services de la Préfecture sont chargés de l'application de cette procédure.

Limites séparatives (de l'unité foncière).

Cette expression est redondante, mais elle est conventionnellement utilisée pour désigner les limites de l'unité foncière autres que la façade sur rue.

On distingue donc :

- les limites séparatives qui touchent une voie, appelées encore "limites latérales" ou limites entre 2 parcelles.
- les limites séparatives qui ne touchent pas une voie, appelées encore «fond de parcelle"
- les façades sur rue (cf. "façade").

Loisirs (espace ayant une destination de) .

Cette destination regroupe ici l'ensemble des constructions permettant la pratique de sports (salle de sport, de tir, espace de jeux, acro-branches ...), de loisirs (espace de détente, d'activité de camping et de caravanning, d'activités, ...).

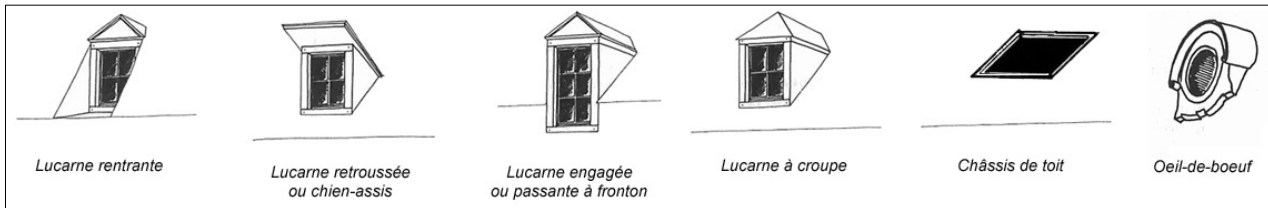
Lotissement.

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet, ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

Est soumise à autorisation de lotir, l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre lorsque le plan de remembrement délimite plus de deux lots.

Lucarnes.

Baie aménagée dans un toit pour éclairer ou accéder à un comble. Il existe une grande variété de lucarnes :



Marge d'isolement ou de recul.

La marge d'isolement est la distance entre une construction et la limite de l'unité foncière ou de la zone.

Niveau.

Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur.

Opération d'ensemble.

Une opération d'ensemble (ou opération d'aménagement) peut être un lotissement, une Zone d'Aménagement Concerté, une restauration immobilière, un permis de construire groupé, un remembrement et regroupement de parcelles par des Associations Foncières Urbaines...

Opérations groupées. : voir groupe d'habitation.

Ordre des constructions (continu, semi-continu, discontinu).

L'ordre caractérise l'organisation des constructions le long des voies, l'ordre est "continu" lorsque la succession des constructions le long d'une même voie constitue une bande ininterrompue : les constructions sont contiguës aux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Par opposition, l'ordre peut être "discontinu" lorsque la construction n'est contiguë à aucune des limites séparatives latérales, ou "semi-continu", lorsque la construction est contiguë à une seule des deux limites séparatives latérales.

Parcelle.

C'est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

Restauration.

Un édifice ancien ne peut être restauré que s'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (les murs porteurs doivent être debout. Tout ou partie de la toiture doit subsister...).

Retrait ou recul.

Distance entre tout point d'une construction et une ligne déterminée (axe de la voie, alignement, limite d'unité foncière, limite d'emprise des voies...).

Saillie

Elle correspond à un élément de construction ou d'architecture qui est en avant de l'alignement ou du nu d'une façade (balcons, corniches, contreforts,).

En cas d'implantation à l'alignement, les saillies doivent respecter les règlements de voirie.

Servitude d'utilité publique.

Il s'agit de limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières.

Surface de plancher hors œuvre.

Article R. 112-2

La surface de plancher **hors œuvre brute** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher **hors œuvre nette** d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5% des surfaces, hors œuvre, affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Terrain naturel

Le terrain naturel est le terrain avant travaux.

Unité foncière.

Une unité foncière correspond à une propriété foncière d'un seul tenant composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Voie privée commune.

Voirie privée dont l'utilisation est commune aux habitants de l'immeuble ou des immeubles desservis. Une voie privée commune peut donc ne pas être ouverte à la circulation publique.

Voie publique et article 6.

Pour l'application de l'article 6, toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique.

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES.

CHAPITRE 1 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.

VOCATION DE LA ZONE

La zone UA correspond aux espaces urbains centraux denses à activités diversifiées des villes de GRAY et d'ARC LES GRAY.

La multi-fonctionnalité du bâti et des espaces publics est recherchée pour accueillir en complémentarité de l'habitat, commerces, services, équipements publics.

Les règles du PLU ont pour objet de garantir la possibilité d'un renouvellement et d'une restructuration des constructions dans le respect de l'unité du bâti traditionnel et de ses dispositions par rapport à l'espace public.

La zone UA à Gray est concernée par la ZPPAUP approuvée par arrêté préfectoral n°96-36 du 2 avril 1996 (secteurs 1 : centre ancien, 2 : quai de Saône, 3 : hors les murs, 4 : les faubourgs). Il conviendra de se reporter au règlement de la ZPPAUP.

Le secteur UAp correspond à la zone bleue du PPRi.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

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

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits dans toute la zone UA :

- les carrières,
- les dépôts, de toute nature, disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...),
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à vocation agricole ou horticole,
- les constructions à destination industrielle.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de l'article UA2 ci-après.

Sont de plus interdits dans le secteur UAp :

- la création d'établissements sensibles,
- la création de centres accueillant et/ou hébergeant spécifiquement des personnes à mobilité réduite,
- la création de sous-sols,

- les affouillements et exhaussements de sols sauf s'ils sont liés à des travaux de bâtiments et d'infrastructures de transports autorisés,
- les digues et ouvrages assimilés, sauf pour la protection des lieux fortement urbanisés.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 1 sont admises à condition de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

- Sont en outre admis, dans toute la zone UA, (y compris le secteur UAp), les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

- Dans le secteur UAp délimité par les documents graphiques ne sont autorisées que les constructions et installations suivantes à condition qu'elles soient localisées au-dessus de la cote de référence :

- . L'extension et l'aménagement des établissements sensibles.
- . Les reconstructions si l'inondation n'est pas la cause du sinistre.
- . La création, l'extension et l'aménagement des constructions à usage de logements.
- . Les constructions annexes et indépendantes des habitations telles qu'abris de jardin, piscine, ...
- . La création de nouvelles aires de stockage si preuve est apportée qu'il est impossible de les implanter hors zone inondable. L'aménagement d'auvents sur ces aires de stockage est autorisé s'ils sont ouverts au moins sur tout un côté. La surface de stockage créée ne devra pas excéder 5000 m².
- . La création, l'extension et l'aménagement de constructions à usage d'hébergement (hôtels, pensions de famille, ...).
- . L'extension et l'aménagement des constructions existantes à usage d'hébergement spécifique pour les personnes à mobilité réduite, à condition de ne pas augmenter la capacité d'hébergement.
- . La création l'extension et l'aménagement des constructions existantes type commerce, artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, établissements scolaires et sportifs.
- . Les constructions, les installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qu'il soit apporté la preuve que l'extension ne puisse se faire hors zone inondable. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente.

- Sur le site de l'ancienne usine SOMOGAL à Arc les Gray, les constructions ne seront autorisées qu'après dépollution c'est-à-dire enlèvement des bains de traitement usés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UA 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- 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, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie, 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 afin de limiter les gênes et risques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc....
- Les services gestionnaires de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour sans utiliser la marche arrière. Lorsque la configuration de voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable.

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

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues, sans interposition de dispositifs épurateurs.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.
- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.

3 - Ordures ménagères.

- Les constructions nouvelles doivent comporter des systèmes de stockage des déchets ménagers suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- Les systèmes de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence en rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.
- Ces dispositions s'appliquent également en cas de ré-aménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

4 - Autres réseaux.

Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) pourront être installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple.

ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains.

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Hors ZPPAUP :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer ou en retrait de l'alignement.

Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...). Il s'agit en fait d'augmenter la proportion de vitrage en façade Sud (50%), à des proportions moindres, à l'est et à l'Ouest (16 à 25%).

La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est également recommandée.

ZPPAUP :

Pour les parcelles concernées par la ZPPAUP, il conviendra de se référer au règlement de la ZPPAUP joint en annexe.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Hors ZPPAUP :

- Les constructions doivent être implantées :
 - . soit en limite séparative de façon continue pour les bâtiments principaux,
 - . soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3$ m),

En cas de bâtiment préexistant, non implanté sur une limite séparative ou à 3 m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admise une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

- Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions et installations, ainsi que les clôtures, doivent être implantés avec un recul minimum de 4 m par rapport à la rive.

- Pour les constructions annexes, enterrées, locaux à vélos, de stockages des déchets ménagers, abri de jardin, bûcher et piscine non couverte en dessous de 20 m² et inférieures à 4 m au

faîtage : leur implantation n'est soumise à aucune prescription particulière sauf en bordure des cours d'eau (cf. alinéa précédent).

Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...). Il s'agit en fait d'augmenter la proportion de vitrage en façade Sud (50%), à des proportions moindres, à l'est et à l'Ouest (16 à 25%).

La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est également recommandée.

ZPPAUP :

Pour les parcelles concernées par la ZPPAUP, il conviendra de se référer au règlement de la ZPPAUP joint en annexe.

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UA 10 - Hauteur des constructions.

Hors ZPPAUP :

Pour conserver l'homogénéité des volumes bâtis de la zone UA, la hauteur des constructions et installations nouvelles ou des extensions des bâtiments existants, sera en harmonie avec la hauteur des constructions voisines.

Le principe ci-dessus pourra être écarté lors de la construction de bâtiments annexes, tels que garages, bûchers, remises, situés à l'arrière du front bâti, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

ZPPAUP :

Pour les parcelles concernées par la ZPPAUP, il conviendra de se référer au règlement de la ZPPAUP joint en annexe.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur.

Hors ZPPAUP :

1 - Généralités

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- Les 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.

- Les constructions annexes ainsi que 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.

2 - Clôtures

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

- . soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non de haies vives surmontant éventuellement un mur bahut.
- . soit par un mur plein en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale, les portes et portails étant réalisés en planches jointives ou en ferronnerie ou par tout autre système à claire-voie.

- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale de toutes les clôtures doit être identique à la hauteur des clôtures existantes dans la zone. Cette hauteur ne peut dépasser 2 mètres.

- La clôture doit suivre la pente du terrain, sans redent. Les grilles et portails doivent avoir une forme simple. Le nombre de poteaux doit être réduit et les piliers d'entrée doivent être constitués du même matériau que le reste du mur.

- 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.

Dans le secteur UAp, les clôtures seront réalisées sans mur bahut, avec simple grillage. Elles seront transparentes (perméables à 80%) dans le sens du plus grand écoulement afin de ne pas gêner ce dernier.

3 - Restauration

Dans le cadre de la restauration, il est imposé :

- de conserver les encadrements en pierre de taille (ou bois) des ouvertures (jambages et linteaux),

- de conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...),
- de ne pas modifier les proportions de percements des façades ; il faudra se référer aux modules des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges),
- de respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension,
- de refaire à l'identique les menuiseries quand des témoins existent. Lorsqu'ils n'existent pas, la réfection devra être faite suivant un modèle relevé sur une construction du même type et de même époque.

4 - Divers

- Les abris de jardin doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (interdiction de tout matériau présentant un aspect brillant).
- Les boiseries et volets doivent être colorés ou teintés.
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils extérieurs sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,...).
- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés et obligatoirement intégré à l'environnement bâti.
- Les coffrets d'électricité ou de gaz doivent être intégrés à la maçonnerie.
- Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.
- Sur les immeubles existants avant la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toitures liées à l'amélioration du confort de l'immeuble et à l'amélioration énergétique (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs....) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment.

ZPPAUP :

Pour les parcelles concernées par la ZPPAUP, il conviendra de se référer au règlement de la ZPPAUP joint en annexe.

ARTICLE UA 12 - Stationnement des véhicules.

1- Généralités

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SHON de chaque destination de construction ou par type de destination.

- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de SHON. Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.
- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :
 - l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique,
 - la largeur des places de stationnement ne pourra être inférieure à 2,50 m en épi, perpendiculaire et en bataille et 2 m en longitudinal ; leur longueur ne pourra être inférieure à 5 m,
 - pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra être inférieure à 6 m.
- Les stationnements réservés aux personnes handicapées ou à mobilité réduite seront conformes à la législation en vigueur.

2- Règles de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée. Il devra satisfaire à l'ensemble des besoins attendus :

a• Logements :

- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
- logements de 45 m² de SHON ou moins : 1 place de stationnement par logement ;
- logements de plus de 45 m² de SHON : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions ou opérations de plus de 5 logements, il est demandé d'ajouter une place visiteur qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement) par tranche de 5 logements ;
- pour les constructions à usage d'habitat collectif, un local d'une surface d'un m² minimum par logement sera situé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée ou au premier niveau de sous-sol accessible depuis une rampe de 6% maximum. Cet espace sera réservé au stationnement des 2 roues et ne pourra avoir une surface totale inférieure à 5 m².

b• Pour les bureaux et autres activités :

- 1 place de stationnement pour 45 m² de SHON ;
- 1 place par tranche de 70 m² de SHON pour les locaux de vente, de réserves et de services ;
- 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON pour les entreprises artisanales.

c• Pour l'hôtellerie et la restauration :

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

d• Des stationnements pour les deux roues (vélos - motos) doivent être prévus pour tout projet de construction neuve, hors logement, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement de véhicule léger et suivant la nature du projet. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

3- Conditions particulières

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de

places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. A défaut de cette justification, il est tenu au versement de la participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
(code de l'urbanisme article L.123-1-2).

- En cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris en cas de création de SHON (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existante avant le commencement des travaux), la création d'aires de stationnement n'est pas imposée.

- Pour les constructions remplissant une mission de service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte en transport en commun.

- En cas de travaux d'extension, de surélévation ou de création de SHON sur des bâtiments existants et à destination d'habitation, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement pour toutes opérations ne créant pas plus de 45 m² de SHON.

ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations.

- Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales, variées, à feuilles caduques. Les surfaces libres seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 200m² de parcelle. Cette condition peut être restreinte ou supprimée, si compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairage des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existants sur les terrains voisins.

- Les parkings devront être plantés à raison d'un arbre toutes les 6 places.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone recouvre des secteurs construits pratiquement en totalité en contact avec le centre ancien de GRAY et ARC LES GRAY avec une forme dense mais discontinue. Les règles du PLU confirment la vocation résidentielle de la zone.

La zone UB à Gray est concernée par la ZPPAUP approuvée par arrêté préfectoral n°96-36 du 2 avril 1996 (secteurs 2 : quai de Saône, 3 : hors les murs, 4 : les faubourgs, 5 : entrée de ville). Il conviendra de se reporter au règlement de la ZPPAUP.

Le secteur UBp correspond à la zone bleue du PPRi.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

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

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les carrières,
- les dépôts nouveaux de toute nature, disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...),
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à vocation agricole ou horticole,
- les constructions à destination d'entrepôt, sauf si elles sont liées à une activité existante à la date d'approbation du PLU et si elles sont contiguës au bâtiment existant,
- les constructions à destination industrielle,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de l'article UB2 ci-après.

Sont de plus interdits dans le secteur UBp :

- la création d'établissements sensibles,
- la création de centres accueillant et/ou hébergeant spécifiquement des personnes à mobilité réduite,
- la création de sous-sols.
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils sont liés à des travaux de bâtiments et d'infrastructures de transports autorisés.

- Les digues et ouvrages assimilés, sauf pour la protection des lieux fortement urbanisés.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1 sont admises à condition de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

- Sont en outre admis dans toute la zone UB, (y compris le secteur UBp), les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

- Dans le secteur UBp délimité par les documents graphiques ne sont autorisées que les constructions et installations suivantes à condition qu'elles soient localisées au-dessus de la cote de référence :

- . l'extension et l'aménagement des établissements sensibles,
- . les reconstructions si l'inondation n'est pas la cause du sinistre,
- . la création, l'extension et l'aménagement des constructions à usage de logements,
- . les constructions annexes et indépendantes des habitations telles qu'abris de jardin, piscine,....,
- . la création de nouvelles aires de stockage si preuve est apportée qu'il est impossible de les implanter hors zone inondable. L'aménagement d'auvents sur ces aires de stockage est autorisé s'ils sont ouverts au moins sur tout un côté. La surface de stockage créée ne devra pas excéder 5 000 m²,
- . la création, l'extension et l'aménagement de constructions à usage d'hébergement (hôtels, pensions de famille, ...),
- . l'extension et l'aménagement des constructions existantes à usage d'hébergement spécifique pour les personnes à mobilité réduite, à condition de ne pas augmenter la capacité d'hébergement,
- . la création l'extension et l'aménagement des constructions existantes type commerce, artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, établissements scolaires et sportifs,
- . les constructions, les installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qu'il soit apporté la preuve que l'extension ne puisse se faire hors zone inondable. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente.

- Les zones d'écoulement sont à préserver de toute urbanisation. Les murs et clôtures perpendiculaires aux zones d'écoulement sont interdits. Les cultures et plantations devront être adaptées aux écoulements (mode cultural à choisir, haies transversales interdites).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**ARTICLE UB 3 - Accès et voirie.****1 - Accès.**

- 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, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie, 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 afin de limiter les gênes et risques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc....
- Les services gestionnaires de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour sans utiliser la marche arrière. Lorsque la configuration de voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale.

ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable.

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

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues, sans interposition de dispositifs épurateurs.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.
- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.

3 - Ordures ménagères.

- Les constructions nouvelles doivent comporter des systèmes de stockage des déchets ménagers suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- Les systèmes de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence en rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.
- Ces dispositions s'appliquent également en cas de ré-aménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.
- Dans la mesure du possible, un point de collecte sera également prévu sur le tènement en limite de parcelle.

4 - Autres réseaux.

Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) pourront être installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple.

ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains.

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Hors ZPPAUP :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer ou en retrait de l'alignement.

Si les constructions sont implantées en retrait de l'alignement, ce retrait doit être tel que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point bas le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

En cas de bâtiment préexistant, non implanté selon la règle précédente, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente au principe ci-dessus pour les aménagements, extensions et annexes de ce bâtiment.

Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...). Il s'agit en fait d'augmenter la proportion de vitrage en façade Sud (50%), à des proportions moindres, à l'est et à l'Ouest (16 à 25%).

La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est également recommandée.

ZPPAUP :

Pour les parcelles concernées par la ZPPAUP, il conviendra de se référer au règlement de la ZPPAUP joint en annexe.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Hors ZPPAUP :

- Les constructions doivent être implantées :
 - . soit en limite séparative,
 - . soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3$ m),

En cas de bâtiment préexistant, non implanté sur une limite séparative ou à 3 m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

- Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions et installations, ainsi que les clôtures, doivent être implantées avec un recul minimum de 4 m par rapport à la rive.
- Pour les constructions annexes, enterrées, locaux à vélos, de stockage des déchets ménagers, abri de jardin, bûcher et piscine non couverte en dessous de 20 m² et inférieures à 4 m au

faitage : leur implantation n'est soumise à aucune prescription particulière sauf en bordure des cours d'eau (cf. alinéa précédent).

Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...). Il s'agit en fait d'augmenter la proportion de vitrage en façade Sud (50%), à des proportions moindres, à l'est et à l'Ouest (16 à 25%).

La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est également recommandée.

ZPPAUP :

Pour les parcelles concernées par la ZPPAUP, il conviendra de se référer au règlement de la ZPPAUP joint en annexe.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UB 10 - Hauteur des constructions.

Hors ZPPAUP :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

ZPPAUP :

Pour les parcelles concernées par la ZPPAUP, il conviendra de se référer au règlement de la ZPPAUP joint en annexe.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur.

Hors ZPPAUP :

1 - Généralités

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- Les 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.
- Les constructions annexes ainsi que 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.

2 - Clôtures

- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures sur rue doivent être constituées :
 - . soit par des haies vives composées d'essences locales implantées à 50 cm de la limite de la parcelle pour une haie de hauteur maxi 2 mètres.
 - . soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non de haies vives surmontant éventuellement un mur bahut.
 - . soit par un mur plein en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale, les portes et portails étant réalisés en planches jointives ou en ferronnerie ou par tout autre système à claire-voie.
- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale de toutes les clôtures doit être identique à la hauteur des clôtures existantes dans la zone. Cette hauteur ne peut dépasser 2 mètres.
- La clôture doit suivre la pente du terrain, sans redent. Les grilles et portails doivent avoir une forme simple. Le nombre de poteaux doit être réduit et les piliers d'entrée doivent être constitués du même matériau que le reste du mur.
- 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.

Dans le secteur UBp, les clôtures seront réalisées sans mur bahut, avec simple grillage. Elles seront transparentes (perméables à 80%) dans le sens du plus grand écoulement afin de ne pas gêner ce dernier.

3 - Divers

- Les abris de jardin doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (interdiction de tout matériau présentant un aspect brillant).
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils extérieurs sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,...).
- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,...), soit de les faire prolonger une verrière existante.
- Les coffrets d'électricité ou de gaz doivent être intégrés à la maçonnerie.

- Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.
- Sur les immeubles existants avant la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toitures liées à l'amélioration du confort de l'immeuble et à l'amélioration énergétique (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs....) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment.

ZPPAUP :

Pour les parcelles concernées par la ZPPAUP, il conviendra de se référer au règlement de la ZPPAUP joint en annexe.

ARTICLE UB 12 - Stationnement des véhicules.

1- Généralités

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SHON de chaque destination de construction ou par type de destination.
- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de SHON. Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.
- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :
 - l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique,
 - la largeur des places de stationnement ne pourra être inférieure à 2,50 m en épi, perpendiculaire et en bataille et 2 m en longitudinal ; leur longueur ne pourra être inférieure à 5 m,
 - pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra être inférieure à 6 m.
- Les stationnements réservés aux personnes handicapées ou à mobilité réduite seront conformes à la législation en vigueur.

2- Règles de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée. Il devra satisfaire à l'ensemble des besoins attendus :

a• Logements :

- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
- logements de 45 m² de SHON ou moins : 1 place de stationnement par logement ;
- logements de plus de 45 m² de SHON : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions ou opérations de plus de 5 logements, il est demandé d'ajouter une place visiteur qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement) par tranche de 5 logements ;

- pour les constructions à usage d'habitat collectif, un local d'une surface d'un m² minimum par logement sera situé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée ou au premier niveau de sous-sol accessible depuis une rampe de 6% maximum. Cet espace sera réservé au stationnement des 2 roues et ne pourra avoir une surface totale inférieure à 5 m².

b• Pour les bureaux et autres activités :

- 1 place de stationnement pour 45 m² de SHON ;
- 1 place par tranche de 70 m² de SHON pour les locaux de vente, de réserves et de services ;
- 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON pour les entreprises artisanales.

c• Pour l'hôtellerie et la restauration :

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

d• Des stationnements pour les deux roues (vélos - motos) doivent être prévus pour tout projet de construction neuve, hors logement, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement de véhicule léger et suivant la nature du projet. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

3- Conditions particulières

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. A défaut de cette justification, il est tenu au versement de la participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
(code de l'urbanisme article L.123-1-2).

- En cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris en cas de création de SHON (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existante avant le commencement des travaux), la création d'aires de stationnement n'est pas imposée.

- Pour les constructions remplissant une mission de service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte en transport en commun.

- En cas de travaux d'extension, de surélévation ou de création de SHON sur des bâtiments existants et à destination d'habitation, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement pour toutes opérations ne créant pas plus de 45 m² de SHON.

ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations.

- Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales, variées, à feuilles caduques. Les surfaces libres seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de parcelle. Cette condition peut être restreinte ou supprimée, si compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclaircissement des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existants sur les terrains voisins.

- Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

- Les parkings devront être plantés à raison d'un arbre toutes les 6 places.
- Les haies doivent être constituées d'essences locales et ne peuvent comporter plus de 30% de résineux ou espèces à feuilles persistantes.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.

VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation résidentielle correspondant aux villages de GRAY-LA-VILLE, ANCIER, APREMONT, RIGNY, VELET, NANTILLY.

Le secteur Up correspond à la zone bleue du PPRi.

L'assainissement autonome est autorisé dans le secteur Ua en l'absence de réseau collectif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

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

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les carrières,
- les dépôts, de toute nature, disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...),
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à vocation agricole ou horticole sous réserve de l'article U2 ci-dessous,
- les constructions à destination d'entrepôt, sauf si elles sont liées à une activité existante à la date d'approbation du PLU et si elles sont contiguës au bâtiment existant,
- les constructions à destination industrielle,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de l'article U2 ci-après.

Sont de plus interdits dans le secteur Up :

- La création d'établissements sensibles.
- La création de centres accueillant et/ou hébergeant spécifiquement des personnes à mobilité réduite.
- La création de sous-sols.
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf s'ils sont liés à des travaux de bâtiments et d'infrastructures de transports autorisés.
- Les digues et ouvrages assimilés, sauf pour la protection des lieux fortement urbanisés.

ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC 1 sont admises à condition de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- les constructions agricoles seulement si elles sont liées à un siège existant, situées à proximité du siège existant et compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.
- Sont en outre admis, dans toute la zone U, (y compris le secteur Up), les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Dans le secteur Up délimitée par les documents graphiques ne sont autorisées que les constructions et installations suivantes à condition qu'elles soient localisées au-dessus de la cote de référence :
 - . L'extension et l'aménagement des établissements sensibles.
 - . Les reconstructions si l'inondation n'est pas la cause du sinistre.
 - . La création, l'extension et l'aménagement des constructions à usage de logements.
 - . Les constructions annexes et indépendantes des habitations telles qu'abris de jardin, piscine, ...
 - . La création de nouvelles aires de stockage si preuve est apportée qu'il est impossible de les implanter hors zone inondable. L'aménagement d'auvents sur ces aires de stockage est autorisé s'ils sont ouverts au moins sur tout un côté. La surface de stockage créée ne devra pas excéder 5000 m2.
 - . La création, l'extension et l'aménagement de constructions à usage d'hébergement (hôtels, pensions de famille, ...).
 - . L'extension et l'aménagement des constructions existantes à usage d'hébergement spécifique pour les personnes à mobilité réduite, à condition de ne pas augmenter la capacité d'hébergement.
 - . La création l'extension et l'aménagement des constructions existantes type commerce, artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, établissements scolaires et sportifs.
 - . Les constructions, les installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qu'il soit apporté la preuve que l'extension ne puisse se faire hors zone inondable. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente.
- Les zones d'écoulement sont à préserver de toute urbanisation. Les murs et clôtures perpendiculaires aux zones d'écoulement sont interdits. Les cultures et plantations devront être adaptées aux écoulements (mode cultural à choisir, haies transversales interdites).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE U 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- 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, en application de l'article 682 du Code Civil.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie, 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 afin de limiter les gênes et risques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc....
- Les services gestionnaires de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour sans utiliser la marche arrière. Lorsque la configuration de voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale.

ARTICLE U 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable.

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

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues, sans interposition de dispositifs épurateurs.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

- Dans le secteur Ua, l'assainissement autonome est autorisé en l'absence de réseau collectif.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.
- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.

3 - Ordures ménagères.

- Les constructions nouvelles doivent comporter des systèmes de stockage des déchets ménagers suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.
- Les systèmes de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence en rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.
- Ces dispositions s'appliquent également en cas de ré-aménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.
- Dans la mesure du possible, un point de collecte sera également prévu sur le tènement en limite de parcelle.

4 - Autres réseaux.

Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) pourront être installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple.

ARTICLE U 5 - Caractéristiques des terrains.

Dans le secteur Ua, les terrains doivent posséder une taille minimale permettant la mise en oeuvre d'un procédé d'assainissement autonome conformément aux normes et règlements en vigueur.

ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer ou en retrait de l'alignement.

Si les constructions sont implantées en retrait de l'alignement, ce retrait doit être tel que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point bas le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

En cas de bâtiment préexistant, non implanté selon la règle précédente, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente au principe ci-dessus pour les aménagements, extensions et annexes de ce bâtiment.

Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...). Il s'agit en fait d'augmenter la proportion de vitrage en façade Sud (50%), à des proportions moindres, à l'est et à l'Ouest (16 à 25%).

La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est également recommandée.

ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent être implantées :

- . soit en limite séparative,
- . soit en retrait des limites séparatives. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3$ m),
- . en cas de bâtiment préexistant, non implanté sur une limite séparative ou à 3 m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

- Sur les terrains riverains des cours d'eau, les constructions et installations, ainsi que les clôtures, doivent être implantées avec un recul minimum de 4 m par rapport à la rive.

- Pour les constructions annexes, enterrées, locaux à vélos, de stockages des déchets ménagers, abri de jardin, bûcher et piscine non couverte en-dessous de 20 m² et inférieures à 4 m au faitage : leur implantation n'est soumise à aucune prescription particulière sauf en bordure des cours d'eau (cf. alinéa précédent).

Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...). Il s'agit en fait d'augmenter la proportion de vitrage en façade Sud (50%), à des proportions moindres, à l'est et à l'Ouest (16 à 25%).

La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est également recommandée.

ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE U 10 - Hauteur des constructions.

Pour conserver l'homogénéité des volumes bâtis de la zone U, la hauteur des constructions et installations nouvelles ou des extensions des bâtiments existants, sera en harmonie avec la hauteur des constructions voisines sans pouvoir être supérieure à 12 mètres (hauteur maximale au faîtage).

Le principe ci-dessus pourra être écarté lors de la construction de bâtiments annexes, tels que garages, bûchers, remises, situés à l'arrière du front bâti, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

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

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- Les 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.

- Les constructions annexes ainsi que 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.

2 - Clôtures

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

. soit par des haies vives composées d'essences locales implantées à 50 cm de la limite de la parcelle pour une haie de hauteur maxi de 2 mètres.

. soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non de haies vives surmontant éventuellement un mur bahut.

- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale de toutes les clôtures doit être identique à la hauteur des clôtures existantes dans la zone. Cette hauteur ne peut dépasser 2 mètres.

- La clôture doit suivre la pente du terrain, sans redent. Les grilles et portails doivent avoir une forme simple. Le nombre de poteaux doit être réduit et les piliers d'entrée doivent être constitués du même matériau que le reste du mur.

- 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.

Dans le secteur Up, les clôtures seront réalisées sans mur bahut, avec simple grillage. Elles seront transparentes (perméables à 80%) dans le sens du plus grand écoulement afin de ne pas gêner ce dernier.

3 - Divers

- Les abris de jardin doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (bardage bois traité pour permettre un vieillissement naturel, interdiction de tout matériau présentant un aspect brillant).

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils extérieurs sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,...).

- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,...), soit de les faire prolonger une verrière existante.

- Les coffrets d'électricité ou de gaz doivent être intégrés à la maçonnerie.

- Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlés devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

- Sur les immeubles existants avant la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toitures liées à l'amélioration du confort de l'immeuble et à l'amélioration énergétique (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs...) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment.

ARTICLE U 12 - Stationnement des véhicules.

1- Généralités

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SHON de chaque destination de construction ou par type de destination.

- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de SHON. Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :
 - l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique,
 - la largeur des places de stationnement ne pourra être inférieure à 2,50 m en épi, perpendiculaire et en bataille et 2 m en longitudinal ; leur longueur ne pourra être inférieure à 5 m,
 - pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra être inférieure à 6 m.

- Les stationnements réservés aux personnes handicapées ou à mobilité réduite seront conformes à la législation en vigueur.

2- Règles de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée. Il devra satisfaire à l'ensemble des besoins attendus :

a• Logements :

- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
- logements de 45 m² de SHON ou moins : 1 place de stationnement par logement ;
- logements de plus de 45 m² de SHON : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions ou opérations de plus de 5 logements, il est demandé d'ajouter une place visiteur qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement) par tranche de 5 logements ;
- pour les constructions à usage d'habitat collectif, un local d'une surface d'un m² minimum par logement sera situé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée ou au premier niveau de sous-sol accessible depuis une rampe de 6% maximum. Cet espace sera réservé au stationnement des 2 roues et ne pourra avoir une surface totale inférieure à 5 m².

b• Pour les bureaux et autres activités :

- 1 place de stationnement pour 45 m² de SHON ;
- 1 place par tranche de 70 m² de SHON pour les locaux de vente, de réserves et de services ;
- 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON pour les entreprises artisanales.

c• Pour l'hôtellerie et la restauration :

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

d• Des stationnements pour les deux roues (vélos - motos) doivent être prévus pour tout projet de construction neuve, hors logement, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement de véhicule léger et suivant la nature du projet. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

3- Conditions particulières

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. A défaut de cette justification, il est tenu au versement de la participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
(code de l'urbanisme article L.123-1-2).

- En cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris en cas de création de SHON (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existante avant le commencement des travaux), la création d'aires de stationnement n'est pas imposée.

- Pour les constructions remplissant une mission de service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte en transport en commun.

- En cas de travaux d'extension, de surélévation ou de création de SHON sur des bâtiments existants et à destination d'habitation, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement pour toutes opérations ne créant pas plus de 45 m² de SHON.

ARTICLE U 13 - Espaces libres et plantations.

- Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales, variées, à feuilles caduques. Les surfaces libres seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 200m² de parcelle. Cette condition peut être restreinte ou supprimée, si compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclaircissement des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existants sur les terrains voisins.

- Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

- Les parkings devront être plantés à raison d'un arbre toutes les 6 places.

- Les haies doivent être constituées d'essences locales et ne peuvent comporter plus de 30% de résineux ou espèces à feuilles persistantes.

- Les arbres abattus doivent être remplacés par de nouvelles plantations à raison de 1 arbre planté pour 2 coupés.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir les constructions à caractère commercial, de service, artisanal et industriel.

Le secteur UYp correspond à la zone bleue du PPRi.

Le secteur UY1 correspond à la zone de Gray-sud pour laquelle des ZAC ont été créées et une étude L.111-1-4 a été réalisée.

Cette zone est concernée par les zones de dangers générées par le site Interval (silos). Ces zones de dangers sont reportées sur les plans de zonage.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

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

ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les carrières,
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les constructions agricoles,
- les constructions à destination d'habitation sous réserve de l'article UY2,
- les dépôts de matériaux inertes et de produits usagers (casque, carcasse de véhicule) soumis à la vue.

Sont de plus interdits dans le secteur UYp :

- La création d'établissements sensibles.
- La création de sous-sols.
- Les remblaiements sauf s'ils sont liés à des travaux de bâtiments et d'infrastructures de transports autorisés.
- Les digues et ouvrages assimilés, sauf pour la protection des lieux fortement urbanisés.

Dans les zones de dangers générées par les silos, les dispositions suivantes sont adoptées :

- dans la zone la plus proche des silos (de 0 à 31 m), les nouvelles constructions sont interdites à l'exception des installations industrielles directement en lien avec le site de stockage, des aménagements et extensions des installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence),
- dans la zone intermédiaire (de 31 à 67 m), l'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisé. Les nouvelles constructions et les changements de destination sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets irréversibles,
- dans la zone la plus éloignée (de 67 à 134 m), les constructions sont autorisées à condition de mettre en œuvre des procédés permettant de réduire la vulnérabilité des projets susceptibles d'être soumis à des effets de surpression de 50 mbar.

ARTICLE UY 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si une présence permanente sur le site est indispensable afin d'assurer la sécurité des locaux et des biens entreposés. Dans ce cas, le logement devra être intégré aux bâtiments à vocation d'activités industrielles.
- Sont en outre admis, dans toute la zone UY, y compris le secteur UYp, les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Dans le secteur UYp délimitée par les documents graphiques ne sont autorisées que les constructions et installations suivantes à condition qu'elles soient localisées au-dessus de la cote de référence :
 - . L'extension et l'aménagement des établissements sensibles.
 - . Les reconstructions si l'inondation n'est pas la cause du sinistre.
 - . La création, l'extension et l'aménagement des constructions à usage de logements.
 - . La création de nouvelles aires de stockage si preuve est apportée qu'il est impossible de les implanter hors zone inondable. L'aménagement d'auvents sur ces aires de stockage est autorisé s'ils sont ouverts au moins sur tout un côté. La surface de stockage créée ne devra pas excéder 5000 m².
 - . La création, l'extension et l'aménagement de constructions à usage d'hébergement (hôtels, pensions de famille, ...).
 - . La création l'extension et l'aménagement des constructions existantes type commerce, artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, établissements scolaires et sportifs.
 - . Les constructions, les installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qu'il soit apporté la preuve que l'extension ne puisse se faire hors zone inondable. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**ARTICLE UY 3 - Accès et voirie.****1 - Accès.**

- 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, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie, 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 afin de limiter les gênes et risques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc....
- Les services gestionnaires de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération.
- Aucun accès direct aux parcelles ne sera autorisé à partir de la RD 67 et de la voirie de contournement pour le secteur UY1.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour sans utiliser la marche arrière. Lorsque la configuration de voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale.
- La création de voies publiques ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - . largeur minimale de la chaussée : 6 m,
 - . largeur minimale de la plate-forme : 8 m,
 - . dans le cas de voie à sens unique, la largeur minimale de la plate-forme est de 5 m.
- Le secteur UY1 comportera une circulation piétonne.

ARTICLE UY 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exception de tout usage agroalimentaire.

Les prescriptions supplémentaires imposées par les services d'incendie et de secours en fonction du type d'activité sont à la charge du pétitionnaire.

2 - Assainissement.**2.1 - Eaux usées.**

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues, sans interposition de dispositifs épurateurs.

- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé.

- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.

- Les entreprises utilisant des produits constituant un risque de pollution du milieu de rejet des eaux pluviales devront équiper les aires de stockage et les quais de déchargement d'un bassin de rétention.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

- Chaque entreprise qui s'implantera dans la zone devra justifier des moyens de traitement mis en place dans ce domaine.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.

- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.

- Les aires de stationnement pouvant accueillir plus de 50 véhicules devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures.

3 - Ordures ménagères.

- Les déchets issus des activités autorisées dans la zone seront stockés avant évacuation de façon à ne pas perturber la bonne tenue de la zone. L'aire de stockage devra être masquée à la vue (par une haie dense, dans un bâtiment fermé,...).

4 - Autres réseaux.

Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) pourront être installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments.

ARTICLE UY 5 - Caractéristiques des terrains.

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Principe général :

- Les constructions doivent être implantées à une distance de 10 m de la RD 67 dans le secteur UY1.
- Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées avec une marge de recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point bas le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Exceptions :

- En cas de bâtiment préexistant, non implanté selon la règle précédente, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admise une implantation différente au principe ci-dessus pour les aménagements, extensions et annexes de ce bâtiment.
- Lorsque l'environnement, l'expression d'une recherche architecturale ou des raisons techniques particulières les justifient, des implantations en deçà de cette limite peuvent être admises. Dans ces cas, les projets d'architecture et d'aménagement devront faire l'objet d'une concertation avec les partenaires techniques préalable au dépôt du permis de construire.
- Les postes de gardiennage peuvent être implantés à l'alignement.

ARTICLE UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions peuvent être implantées :
 - . sur les limites séparatives à condition que les règles de sécurité soient respectées (mur coupe-feu par exemple),

. en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la marge d'isolement doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3$ m).

- En cas de bâtiment préexistant, non implanté sur une limite séparative ou à 3 m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admise une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

Dans le secteur UY1, les constructions doivent être implantées avec une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($h/2 \geq 5$ m).

Dans le secteur UY1, sur les terrains riverains des zones agricoles, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul de 10 m par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Des distances supérieures peuvent être imposées en fonction de l'avis du service départemental d'incendie et de secours.

ARTICLE UY 9 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UY 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Dans le secteur UY1, la hauteur des constructions en bordure de la RD 67, à l'égout de toiture, est limitée à 7 m. Des dérogations pourront néanmoins être accordées en fonction du type d'activités. Les équipements de superstructures et d'infrastructures sont exemptés de la règle de hauteur. Les servitudes d'utilité publiques pourront restreindre la hauteur à l'égout de toiture mentionnée précédemment.

ARTICLE UY 11 - Aspect extérieur.

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- Les 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 constructions annexes ainsi que 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. Les enseignes intermittentes sont interdites. Aucune enseigne ne pourra être installée au-dessus de l'égout de toit.
- Les équipements techniques seront intégrés à la volumétrie générale du bâtiment.
- Les panneaux solaires ou dispositifs utilisant les capteurs solaires sont autorisés en toiture ou en façade.
- Les gaines techniques devront faire l'objet d'une intégration en harmonie avec l'architecture du bâtiment.
- Les constructions devront présenter une recherche d'insertion paysagère et une qualité d'aspect extérieur en réponse au développement durable.
- Les constructions à usage d'habitation destinées à des logements de fonction ou de gardiennage recevront le même traitement architectural que les autres constructions admises dans la zone.
- Il est recommandé de conserver à l'intérieur des bâtiments les zones de stockage, locaux de collectes des ordures, locaux techniques,... Si cela s'avère impossible, les zones extérieures devront être traitées de manières qualitatives et faire preuve d'un projet d'intégration paysagère. La première phase d'intégration est de trouver un endroit sur la parcelle qui réduira l'impact visuel de ces points particuliers. Par exemple, il apparaît comme intéressant d'exploiter à la fois les lieux favorables que sont les recoins, zone de parking,... et les éléments "d'appuis" tels que muret, haie végétale,....

Façades.

- Le bois sera préconisé notamment dans les façades. Les façades de longueur supérieure à 30 m présenteront des ruptures de coloris. Les couleurs de façades ne seront pas blanches ni de teinte vive.
 - Dans le secteur UY1, les matériaux de façade seront principalement :
 - bois ou bardage bois horizontal ou mixte (horizontal et vertical),
 - bardage horizontal métallique ou mixte (horizontal et vertical),
 - crépis.
 - Les façades arrière et latérales des constructions seront traitées dans le même soin que les façades principales.
 - Sont interdit toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois). L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.
 - Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes, un aspect extérieur suffisant de finition (parpaing, briques creuses, ...) seront enduits ou recouverts d'un revêtement spécial pour façades. L'utilisation de matériaux réfléchissants tels que les tôles métalliques non traitées est interdite.
 - Dans le secteur UY1, les effets de polychromie sont limités à deux teintes majeures en façade. Les teintes doivent respecter le cadre naturel de l'environnement. D'une manière générale, les couleurs doivent s'harmoniser avec les teintes dominantes du paysage. Les couleurs trop claires ou trop vives sont interdites.
- Les bardages et les crépis doivent se rapprocher des teintes suivantes :
- Gris et gris clair (RAL 7000 ou similaire).
 - Gris foncé (RAL 7015 ou similaire).
 - Brun / terre cuite (RAL 3027 ou similaire).

- Brun / brun foncé (RAL 8003 / 8017 ou similaire).
- Beige / brun clair (RAL 1014 / 8023 ou similaire).
- Bleu / bleu foncé (RAL 5012 / 5013 ou similaire).
- Vert / vert foncé (RAL 6010 / 6026 ou similaire).

Clôtures et stockage hors secteur UY1.

- L'aspect des murs et des murets bâtis le long des voies et emprise publique sera en harmonie avec celui des façades.
- Les divers stockages de matériaux sur les marges d'isolement ou sur les marges de recul devront être masqués à la vue (par des plantations par exemple).
- Les clôtures seront réalisées en grillage de couleur homogène (non blanc) ou doublées ou non par des haies vives. Dans le secteur UYp, les clôtures seront transparentes (perméables à 80%) dans le sens du plus grand écoulement afin de ne pas gêner ce dernier.

Clôtures et stockage dans le secteur UY1.

- Les divers stockages de matériaux sur les marges d'isolement ou sur les marges de recul devront être masqués à la vue (par des plantations par exemple).
- Il est interdit d'implanter des dépôts de matériaux entre l'alignement de la façade des constructions et la limite parcellaire sur la voie publique.
- L'implantation de dépôts de matériaux et d'aires de stockage est interdite entre l'alignement de la construction et la limite du secteur UY1.
- Les clôtures seront constituées d'un grillage de teinte sombre dont la hauteur maximale admise est de 2 mètres y compris un mur bahut éventuel limité à 0,50 mètres de hauteur, doublées ou non par des haies vives.
- Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant de la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle concernée. En aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2,00 mètres.
- Les clôtures maçonnées ne sont pas autorisées en limite parcellaire sur la voie publique, sauf de part et d'autre des accès à la parcelle. Leur largeur est limitée à 5 (cinq) mètres de part et d'autre des accès sur la parcelle. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.
- En cas de réalisation d'une clôture en limite de domaine public, les coffrets électricité, gaz ainsi que les boîtes aux lettres et les éventuels emplacements de dépôts de conteneurs à ordures devront être intégrés aux clôtures et ne pas apparaître en saillie par rapport à celle-ci.
- En l'absence de clôture en limite de domaine public, les coffrets électricité, gaz ainsi que les boîtes aux lettres devront être intégrés au bâtiment et ne pas apparaître en saillie par rapport à ceux-ci.

Toitures.

- Les toitures à pentes sont admises. Elles seront alors à 2 pans de pentes égales. L'orientation du faîtage du volume principal sera dans le sens est-ouest pour le secteur UY1.
- Dans le cas de contraintes techniques liées à la nature de l'activité, les toitures à un pan seront exceptionnellement autorisées par délibération du conseil communautaire.
- Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont admises. Leur acrotère fera l'objet d'un traitement architectural pour assurer une bonne intégration du bâtiment dans l'environnement.

Enseignes.

- Les enseignes doivent faire corps avec le bâtiment plutôt que de constituer des excroissances. Elles doivent être intégrées aux plans de façade ou posées sur un socle près de l'entrée.
- Les enseignes sur mât, les enseignes lumineuses de grande taille et les panneaux publicitaires sur la parcelle et sur les bâtiments sont interdits.

ARTICLE UY 12 - Stationnement des véhicules.

1- Généralités

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SHON de chaque destination de construction ou par type de destination.
- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de SHON. Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.
- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :
 - l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique,
 - la largeur des places de stationnement ne pourra être inférieure à 2,50 m en épi, perpendiculaire et en bataille et 2 m en longitudinal ; leur longueur ne pourra être inférieure à 5 m,
 - pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra être inférieure à 6 m.
- Les stationnements réservés aux personnes handicapées ou à mobilité réduite seront conformes à la législation en vigueur.

2- Règles de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée. Il devra satisfaire à l'ensemble :

- a• logements :
 - 1 place pour 45m² de SHON dans la limite de 2 places par logement.
- b• Pour les bureaux et autres activités :

- 1 place de stationnement pour 45 m² de SHON ;
- 1 place par tranche de 70 m² de SHON pour les locaux de vente, de réserves et de services ;
- 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON pour les entreprises artisanales.

c• Pour l'hôtellerie et la restauration :

- 1 place de stationnement par chambre ;
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

d•.Des stationnements pour les deux roues (vélos - motos) doivent être prévus pour tout projet de construction neuve, hors logement, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement de véhicule léger et suivant la nature du projet. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

3- Conditions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. A défaut de cette justification, il est tenu au versement de la participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (code de l'urbanisme article L.123-1-2).

ARTICLE UY 13 - Espaces libres et plantations.

- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les parkings existants et les nouveaux parkings devront être plantés à raison d'un arbre toutes les 8 places. Dans le secteur UY1, les parkings devront être plantés à raison d'un arbre toutes les 4 places.
- Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés. Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limitées possibles ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers,... .
- Des plantations peuvent être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations.
- Toute plantation de conifère, en isolé ou en haie est strictement interdite dans le secteur UY1.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UY 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 5 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UYa.

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir les constructions à caractère commercial, de service, artisanal et industriel liées à l'activité aéronautique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

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

ARTICLE UYa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sous réserve de l'article UYa 2 ci-dessous.

ARTICLE UYa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées les constructions et installations listées ci-dessous sous conditions d'être en lien direct avec l'activité aéronautique :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de l'aérodrome.
- Les constructions à destination commerciale, artisanale et industrielle.
- Sont en outre admis, les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Sont également autorisés dans toute la zone, les équipements, constructions, installations et aménagements, seulement s'ils sont liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**ARTICLE UYa 3 - Accès et voirie.****1 - Accès.**

- 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, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie, 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 afin de limiter les gênes et risques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc....
- Les services gestionnaires de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour sans utiliser la marche arrière. Lorsque la configuration de voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale.

ARTICLE UYa 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable et défense incendie.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exception de tout usage agroalimentaire.

Les prescriptions supplémentaires imposées par les services d'incendie et de secours en fonction du type d'activité sont à la charge du pétitionnaire.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues, sans interposition de dispositifs épurateurs.
- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.
- Chaque entreprise qui s'implantera dans la zone devra justifier des moyens de traitement mis en place dans ce domaine.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.
- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.

3 - Ordures ménagères.

- Les déchets issus des activités autorisées dans la zone seront stockés avant évacuation de façon à ne pas perturber la bonne tenue de la zone. L'aire de stockage devra être masquée à la vue (par une haie dense, dans un bâtiment fermé,...).

4 - Autres réseaux.

Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) pourront être installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments.

ARTICLE UYa 5 - Caractéristiques des terrains.

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE UYa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Principe général :

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point bas le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Exceptions :

- En cas de bâtiment préexistant, non implanté selon la règle précédente, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente au principe ci-dessus pour les aménagements, extensions et annexes de ce bâtiment.
- Lorsque l'environnement, l'expression d'une recherche architecturale ou des raisons techniques particulières les justifient, des implantations en deçà de cette limite peuvent être admises. Dans ces cas, les projets d'architecture et d'aménagement devront faire l'objet d'une concertation avec les partenaires techniques préalable au dépôt du permis de construire.
- Les postes de gardiennage peuvent être implantés à l'alignement.

ARTICLE UYa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions peuvent être implantées :
 - . sur les limites séparatives à condition que les règles de sécurité soient respectées (mur coupe-feu par exemple),
 - . en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la marge d'isolement doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3$ m).
- En cas de bâtiment préexistant, non implanté sur une limite séparative ou à 3 m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

ARTICLE UYa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Des distances supérieures peuvent être imposées en fonction de l'avis du service départemental d'incendie et de secours.

ARTICLE UYa 9 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UYa 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UYa 11 - Aspect extérieur.

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- Les 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 constructions annexes ainsi que 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. Les enseignes intermittentes sont interdites. Aucune enseigne ne pourra être installée au-dessus de l'égout de toit.

- Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes, un aspect extérieur suffisant de finition (parpaing, briques creuses, ...) seront enduits ou recouverts d'un revêtement spécial pour façades. L'utilisation de matériaux réfléchissants tels que les tôles métalliques non traitées est interdite.

- Les constructions devront présenter une recherche d'insertion paysagère et une qualité d'aspect extérieur en réponse au développement durable. Le bois sera préconisé notamment dans les façades.

- Les façades de longueur supérieure à 30 m présenteront des ruptures de coloris. Les couleurs de façades ne seront pas blanches ni de teinte vive.

- Les équipements techniques seront intégrés à la volumétrie générale du bâtiment.

- Les panneaux solaires ou dispositifs utilisant les capteurs solaires sont autorisés en toiture ou en façade.

- Les toitures végétalisées sont autorisées. Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagées avec soin.

- Les gaines techniques devront faire l'objet d'une intégration en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Clôtures et stockage.

- L'aspect des murs et des murets bâtis le long des voies et emprise publique sera en harmonie avec celui des façades.

- Les divers stockages de matériaux sur les marges d'isolement ou sur les marges de recul devront être masqués à la vue (par des plantations par exemple).

- Les clôtures seront réalisées en grillage de couleur homogène (non blanc) sur la zone ou doublées ou non par des haies vives. Dans le secteur UYp, les clôtures seront transparentes (perméables à 80%) dans le sens du plus grand écoulement afin de ne pas gêner ce dernier.

ARTICLE UYa 12 - Stationnement des véhicules.

1- Généralités

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SHON de chaque destination de construction ou par type de destination.
- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de SHON. Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.
- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :
 - l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique,
 - la largeur des places de stationnement ne pourra être inférieure à 2,50 m en épi, perpendiculaire et en bataille et 2 m en longitudinal ; leur longueur ne pourra être inférieure à 5 m,
 - pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra être inférieure à 6 m.
- Les stationnements réservés aux personnes handicapées ou à mobilité réduite seront conformes à la législation en vigueur.

2- Règles de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée. Il devra satisfaire à l'ensemble :

a• logements :

- 1 place pour 45m² de SHON dans la limite de 2 places par logement.

b• Pour les bureaux et autres activités :

- 1 place de stationnement pour 45 m² de SHON ;
- 1 place par tranche de 70 m² de SHON pour les locaux de vente, de réserves et de services ;
- 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON pour les entreprises artisanales.

c• Pour l'hôtellerie et la restauration :

- 1 place de stationnement par chambre ;
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

d• Des stationnements pour les deux roues (vélos - motos) doivent être prévus pour tout projet de construction neuve, hors logement, avec une superficie minimum équivalente à une place de stationnement de véhicule léger et suivant la nature du projet. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

3- Conditions particulières

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. A défaut de cette justification, il est tenu au versement de la participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. (code de l'urbanisme article L.123-1-2).

ARTICLE UYa 13 - Espaces libres et plantations.

- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les parkings existants et les nouveaux parkings devront être plantés à raison d'un arbre toutes les 8 places.
- Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés. Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limitées possibles ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers,...
- Des plantations peuvent être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UYa 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER.

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU ET AUY.

VOCATION DE LA ZONE

Ces zones correspondent à des secteurs à caractère agricole destinés à être ouverts à terme à l'urbanisation.

Ces zones ne disposent pas, en périphérie immédiate, des équipements publics (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Elles ne pourront s'ouvrir à l'urbanisation qu'après modification du PLU.

La zone AU est vouée à l'accueil des constructions à destination principale d'habitation, ainsi qu'aux constructions à destination de services et d'activités, compatibles avec l'habitation.

La zone AUY est vouée à l'accueil des constructions à destination principale de commerces et de services, d'activités artisanales et industrielles.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUY sur le territoire communal d'Arc les Gray impose au préalable la compensation des zones humides susceptibles de disparaître.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles admises sous condition à l'article 2 ci-après.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements et installations publics ou d'intérêt collectif nécessités par l'aménagement du territoire, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.

- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE AU 3 - Accès et voirie.

Il n'est pas imposé de prescription.

ARTICLE AU 4 - Desserte par les réseaux.

Il n'est pas imposé de prescription.

ARTICLE AU 5 - Caractéristiques des terrains.

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions et installations pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions et installations pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres, sur une même propriété.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE AU 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions, mesurée jusqu'à l'égout du toit du bâtiment est fixée à 15 mètres.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur.

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

ARTICLE AU 12 - Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE AU 13 - Espaces libres et plantations.

Il n'est pas fixé de prescriptions.

<i>SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.</i>

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone naturelle bénéficie d'équipements publics en sa périphérie immédiate, du fait de sa situation entre des secteurs bâtis et en continuité de secteurs bâtis.

Ces équipements publics (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) possèdent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone a pour vocation de permettre l'extension des agglomérations.

Cette zone est susceptible d'accueillir des constructions à destination principale d'habitation, ainsi que des constructions à destination de services et d'activités compatibles avec l'habitation. Ces constructions doivent être réalisées dans le cadre de plans d'aménagement d'ensemble, qui doivent permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité. Les logements sociaux sont possibles dans cette zone.

La zone 1AU peut s'urbaniser dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC,...) avec la possibilité de réaliser plusieurs tranches.

Les orientations d'aménagement et /ou le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de certains secteurs de la zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les carrières,
- les dépôts, de toute nature, disposés à l'air libre (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...),
- les travaux, installations et aménagements suivants : les terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, et les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à vocation agricole ou horticole,
- les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions à destination industrielle.

ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées si elles respectent les principes suivants :

- Etre compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.
- Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent ainsi s'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant l'ensemble de la zone et localisant les équipements publics essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, placettes, ...).
- Elles doivent notamment être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement.

Sont alors autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 1 à condition de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

Les zones d'écoulement sont à préserver de toute urbanisation. Les murs et clôtures perpendiculaires aux zones d'écoulement sont interdits. Les cultures et plantations devront être adaptées aux écoulements (mode cultural à choisir, haies transversales interdites).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 1AU 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- 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, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie, 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 afin de limiter les gênes et risques.
- Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères, etc....
- Les services gestionnaires de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (notamment de services publics : services de secours et d'incendie, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour sans utiliser la marche arrière. Lorsque la configuration de voie en impasse ne peut être évitée pour les véhicules automobiles, une continuité piétonne et (ou) cyclable sera prévue sauf avis contraire de l'autorité municipale.

ARTICLE 1AU 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec le gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable.

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

2 - Assainissement.**2.1 - Eaux usées.**

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues, sans interposition de dispositifs épurateurs.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement des effluents non domestiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.
- En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

- Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet, suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.

3 - Ordures ménagères.

- Les constructions nouvelles doivent comporter des systèmes de stockage des déchets ménagers suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

- Les systèmes de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence en rez-de-chaussée ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble en rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

- Dans la mesure du possible, un point de collecte sera également prévu sur le tènement en limite de parcelle.

4 - Autres réseaux.

- Les câbles électriques, téléphoniques ou autres (fibres optiques par exemple) pourront être installés en souterrain ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade de bâtiments, sous corniches par exemple.

ARTICLE 1AU 5 - Caractéristiques des terrains.

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer ou en retrait de l'alignement.

Si les constructions sont implantées en retrait de l'alignement, ce retrait doit être tel que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point bas le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...). Il s'agit en fait d'augmenter la proportion de vitrage en façade Sud (50%), à des proportions moindres, à l'est et à l'Ouest (16 à 25%).

La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est également recommandée.

ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent être implantées :

- . soit en limite séparative,
- . soit en retrait des limites séparatives. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3$ m),

- Pour les constructions annexes, enterrées, locaux à vélos, de stockages des déchets ménagers, abri de jardin, bûcher et piscine non couverte en-dessous de 20 m² et inférieures à 4 m au faitage : leur implantation n'est soumise à aucune prescription particulière.

Recommandation : L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...). Il s'agit en fait d'augmenter la proportion de vitrage en façade Sud (50%), à des proportions moindres, à l'est et à l'Ouest (16 à 25%).

La mise en place de protections solaires extérieures à travers des dispositifs passifs et actifs efficaces en été et en intersaisons (orientables) est également recommandée.

ARTICLE 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE 1AU 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- Les 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.

- Les constructions annexes ainsi que 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.

2 - Clôtures

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

. soit par des haies vives composées d'essences locales implantées à 50 cm de la limite de la parcelle pour une haie de hauteur maxi 2 mètres.

. soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non de haies vives surmontant éventuellement un mur bahut.

. soit par un mur plein en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale, les portes et portails étant réalisés en planches jointives ou en ferronnerie ou par tout autre système à claire-voie.

- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale de toutes les clôtures ne peut excéder 2 m.

- La clôture doit suivre la pente du terrain, sans redent. Les grilles et portails doivent avoir une forme simple. Le nombre de poteaux doit être réduit et les piliers d'entrée doivent être constitués du même matériau que le reste du mur.

- 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.

3 - Divers

- Les abris de jardin doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (bardage bois traité pour permettre un vieillissement naturel, interdiction de tout matériau présentant un aspect brillant).

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.

- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils extérieurs sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,...).

- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,...), soit de les faire prolonger une verrière existante.

- Les coffrets d'électricité ou de gaz doivent être intégrés à la maçonnerie.

- Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

ARTICLE 1AU 12 - Stationnement des véhicules.

1- Généralités

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SHON de chaque destination de construction ou par type de destination.
- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de SHON. Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.
- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :
 - l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique,
 - la largeur des places de stationnement ne pourra être inférieure à 2,50 m en épi, perpendiculaire et en bataille et 2 m en longitudinal ; leur longueur ne pourra être inférieure à 5 m,
 - pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra être inférieure à 6 m.
- Les stationnements réservés aux personnes handicapées ou à mobilité réduite seront conformes à la législation en vigueur.

2- Règles de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée. Il devra satisfaire à l'ensemble des besoins attendus :

a• Logements :

- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
- logements de 45 m² de SHON ou moins : 1 place de stationnement par logement ;
- logements de plus de 45 m² de SHON : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions ou opérations de plus de 5 logements, il est demandé d'ajouter une place visiteur qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement) par tranche de 5 logements ;
- pour les constructions à usage d'habitat collectif, un local d'une surface d'un m² minimum par logement sera situé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée ou au premier niveau de sous-sol accessible depuis une rampe de 6% maximum. Cet espace sera réservé au stationnement des 2 roues et ne pourra avoir une surface totale inférieure à 5 m².

b• Pour les bureaux et autres activités :

- 1 place de stationnement pour 45 m² de SHON ;
- 1 place par tranche de 70 m² de SHON pour les locaux de vente, de réserves et de services ;
- 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON pour les entreprises artisanales.

c• Pour l'hôtellerie et la restauration :

- 1 place de stationnement par chambre ;
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

d• Des stationnements pour les deux roues (vélos - motos) doivent être prévus pour tout projet de construction neuve, hors logement, avec une superficie minimum équivalente à une place

de stationnement de véhicule léger et suivant la nature du projet. Les aménagements réservés aux deux-roues seront matérialisés et aménagés à cet effet.

3- Conditions particulières

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. A défaut de cette justification, il est tenu au versement de la participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (code de l'urbanisme article L.123-1-2).

- Pour les constructions remplissant une mission de service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte en transport en commun.

ARTICLE 1AU 13 - Espaces libres et plantations.

- Chaque arbre fruitier coupé sera remplacé par un nouvel arbre fruitier.

- Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales, variées, à feuilles caduques. Les surfaces libres seront plantées à raison d'un arbre au moins pour 200m² de parcelle. Cette condition peut être restreinte ou supprimée, si compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairage des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existants sur les terrains voisins.

- Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

- Les parkings devront être plantés à raison d'un arbre toutes les 6 places.

- Pour les opérations portant sur une superficie de plus de 1ha, 5% au moins de la surface doivent être aménagés en espace de convivialité, espace vert ou aire de jeux.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES.

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux activités agricoles.

Le secteur Ap correspond aux zones bleues et rouges du PPRI.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Toute occupation et utilisation du sol non interdites ou non soumises à des conditions particulières aux articles 1 et 2 sont admises.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autre qu'agricoles.

Dans le secteur Ap, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sous réserve de l'article A2.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve d'être situées à l'extérieur du secteur Ap :

- Les bâtiments et installations à usage d'activités autres qu'agricoles sous réserve de constituer une activité annexe à l'activité agricole préexistante, telle que camping à la ferme, gîte rural, point d'accueil touristique, vente de produits de la ferme, etc..
- Les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, dans la limite d'une habitation par chef d'exploitation.
- Les équipements, constructions, installations et aménagements, seulement s'ils sont liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ap sont autorisés :

- Les remblaiements s'ils sont liés à des travaux de bâtiments et d'infrastructures de transports autorisés.
- Les digues et ouvrages assimilés pour la protection des lieux fortement urbanisés.

- L'extension de bâtiments agricoles (exceptées les serres pour les cultures hors sol et les serres en dur) si la preuve que l'extension ne peut se faire en zone inondable est apportée. Les constructions devront être au-dessus de la cote de référence.
- La création de bâtiments agricoles destinés à un élevage nécessitant la proximité des parcelles pour l'affouragement des animaux et liées à une délocalisation ou à une reprise des terrains agricoles sans bâtiments appropriés. Ces extensions ou constructions ne sont autorisées que sous réserve que le projet ne puisse se faire hors zone inondable ou dans une zone d'aléas plus faibles. Les constructions devront être au-dessus de la cote de référence.
- Les constructions, les installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qu'il soit démontré techniquement (plan de situation du service public, cadastre, carte des aléas,...) que le projet ne puisse se faire hors zone inondable ou dans une zone d'aléas plus faibles. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente. Les constructions devront être au-dessus de la cote de référence.
- La surélévation de constructions existantes à usage de logement, sauf s'il y a création de nouveau logement. Les constructions devront être au-dessus de la cote de référence.
- La surélévation des constructions existantes à usage d'hébergement à condition de ne pas augmenter la capacité d'hébergement. Les constructions devront être au-dessus de la cote de référence.

Compte-tenu de la nature karstique du sous-sol, des études géotechniques complémentaires pourront être demandées.

Les zones d'écoulement sont à préserver de toute urbanisation. Les murs et clôtures perpendiculaires aux zones d'écoulement sont interdits. Les cultures et plantations devront être adaptées aux écoulements (mode cultural à choisir, haies transversales interdites).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A 3 - Accès et voirie.

1 - Accès

- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments. Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

- 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. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2 - Voirie

- Les caractéristiques des voies privées de desserte doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux.

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

1 - Eau

1.1 - Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

1.2 - En l'absence de réseau public, la mise en oeuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante en égard aux normes sanitaires en vigueur.

2 - Assainissement**2.1 - Eaux usées.**

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.

2.2 - Eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à 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.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains.

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Une distance minimale de 6 m par rapport à l'alignement doit être respectée. Cette distance est portée à 15 m pour les constructions riveraines des routes départementales.

- Les extensions et annexes de bâtiments existants peuvent être implantées différemment du recul imposé ci-dessus, pour une bonne intégration paysagère et architecturale.

- Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Une marge d'isolement de 6 m minimum doit être observée.
- Les extensions et annexes de bâtiments existants peuvent être implantées différemment du recul imposé ci-dessus, pour une bonne intégration paysagère et architecturale.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

L'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée,...).

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions.

- La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (R + 1), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.
- La hauteur des constructions et installations admises à usage agricole ne devra pas excéder une hauteur maximale de 12 m à l'égout du toit par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point.
- Par exception, la hauteur des silos n'est pas limitée.
- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur.

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".
- Les 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 constructions agricoles doivent de préférence être implantées dans des secteurs peu soumis à la vue (pas en sommet de butte par exemple).

- L'aspect des constructions agricoles 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.

Toitures :

- La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants.

Matériaux et couleurs :

- Pour les bâtiments liés à l'activité agricole, les bardages en bois sont préconisés. Les bardages en bac acier sont tolérés sous réserve que la teinte retenue s'intègre dans l'environnement du bâtiment.

ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations.

Des plantations sont imposées pour assurer l'insertion paysagère des bâtiments agricoles (stabulations, hangars à matériel, silos). Ces plantations peuvent prendre la forme d'une haie mixte (arbustes + arbres) ou de bosquets disposés de façon à assurer une insertion paysagère optimale. Le volume des plantations doit être adapté aux volumes des constructions.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.

CHAPITRE 1 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.

VOCATION DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières doivent être protégées en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces zones N concernent :

- les boisements,
- les zones humides et les zones inondables,
- les zones concernées par le classement Natura 2000.

La zone N comporte 10 secteurs :

- un secteur Na réservé aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la piste de l'aérodrome,
- un secteur Nc réservé aux installations nécessaires à l'exploitation des carrières,
- un secteur Ne déjà construit dans lequel sont autorisés les aménagements, extensions et annexes des constructions existantes,
- un secteur Nj réservé aux jardins,
- un secteur Ni réservé aux activités légères de loisirs,
- un secteur Np concerné par le PPRi,
- un secteur Nep déjà construit concerné par le PPRi,
- un secteur Nlp réservé aux activités de loisirs concerné par le PPRi,
- un secteur Ncp réservé aux installations nécessaires à l'exploitation des carrières et concerné par le PPRi.
- un secteur Njp réservé aux jardins et concerné par le PPRi.

Cette zone est également concernée par les zones de dangers générées par la canalisation de gaz haute pression "Broye les Loups et Verfontaine - Arc les Gray" qui sont représentées sur les plans de zonage.

La zone N à Gray-la-Ville est concernée par la ZPPAUP approuvée par arrêté préfectoral n°96-36 du 2 avril 1996 (zone de protection paysagère). Il conviendra de se reporter au règlement de la ZPPAUP.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Dans les zones de dangers générées par la canalisation de gaz haute pression les dispositions suivantes sont adoptées :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (premiers effets létaux) est interdite la construction des immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie,
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (effets létaux significatifs), est interdite la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1 - Sont autorisés dans toute la zone N à l'exception des secteurs Np, Nep, Nlp, Ncp, Njp, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt du site (paysage, milieux écologiques,...) :

- les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des forêts,
- les équipements, constructions, installations et aménagements, seulement s'ils sont liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- les aérogénérateurs.

2 - Sont de plus autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'une carrière dans le secteur Nc,
- les extensions modérées, annexes et aménagements des constructions existantes dans le secteur Ne sous condition de ne pas créer un logement supplémentaire et sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservants,
- les installations légères de loisirs dans le secteur NI,
- les abris de jardin dans le secteur Nj à raison d'un seul abri par unité foncière.

3 - Dans le secteur Np sont autorisés uniquement les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'il soit démontré techniquement (plan de situation du service public, cadastre, carte des aléas,...) que le projet ne puisse se faire hors zone inondable ou dans une zone d'aléas plus faibles. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente. Ces constructions doivent être réalisées au-dessus de la cote de référence.

4 - Dans le secteur Nep sont uniquement autorisés :

- Les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'il soit démontré techniquement (plan de situation du service public, cadastre, carte des aléas,...) que le projet ne puisse se faire hors zone inondable ou dans une zone d'aléas plus faibles. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente. Les constructions doivent être réalisées au-dessus de la cote de référence.
- La surélévation de constructions existantes à usage de logement, sauf s'il y a création de nouveau logement.

- L'extension limitée à 20 m² d'emprise au sol des constructions existantes, cette extension doit être située au-dessus de la cote de référence.

- les reconstructions si l'inondation n'est pas la cause du sinistre et sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol, ni augmentation du nombre de personnes exposées (augmentation de la capacité d'accueil ou changement d'affectation des locaux), ni changement de destination, sauf si ce changement tend à réduire la vulnérabilité. Ces reconstructions doivent être réalisées au-dessus de la cote de référence.

- Les affouillements et exhaussements du sol destinés à protéger les biens et les personnes des inondations.

5 - Dans le secteur NIp sont uniquement autorisés :

- Les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'il soit démontré techniquement (plan de situation du service public, cadastre, carte des aléas,...) que le projet ne puisse se faire hors zone inondable ou dans une zone d'aléas plus faibles. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente. Les constructions doivent être réalisées au-dessus de la cote de référence.

- L'extension limitée à 20 m² d'emprise au sol des constructions existantes, cette extension doit être située au-dessus de la cote de référence.

- Les aménagements d'espaces de plein air à vocation de loisirs avec des constructions limitées aux locaux sanitaires et techniques indispensables à l'activité prévue sous réserve que l'emprise au sol des bâtiments ne dépasse pas 100 m², que le plancher des rez-de-chaussée soit situé au-dessus de la cote de référence et réalisé sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable, ou sur pilotis, de manière à assurer la transparence hydraulique, que les éléments accessoires (bancs, tables...) soient ancrés au sol.

- L'aménagement des campings existants, y compris les plantations (démolitions-reconstructions comprises), à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments et de diminuer leur vulnérabilité.

- L'extension des campings pour des emplacements de tentes uniquement, dans la mesure où leur création ne nécessite pas l'augmentation de surface des bâtiments nécessaires au fonctionnement du camping.

- Les reconstructions si l'inondation n'est pas la cause du sinistre et sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol, ni augmentation du nombre de personnes exposées (augmentation de la capacité d'accueil ou changement d'affectation des locaux), ni changement de destination, sauf si ce changement tend à réduire la vulnérabilité. Ces reconstructions doivent être réalisées au-dessus de la cote de référence.

- Les affouillements et exhaussements du sol destinés à protéger les biens et les personnes des inondations.

6 - Dans le secteur Ncp sont uniquement autorisés :

- Les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'il soit démontré techniquement (plan de situation du service public, cadastre, carte des aléas,...) que le projet ne puisse se faire hors zone inondable ou dans une zone d'aléas plus faibles. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente. Les constructions doivent être réalisées au-dessus de la cote de référence.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'une carrière à condition qu'il n'y ait pas d'impact hydraulique, tant du point de vue des capacités d'écoulement que des capacités d'expansion des crues (pas de remblai).

7 - Dans le secteur Njp sont uniquement autorisés :

- Les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'il soit démontré techniquement (plan de situation du service public, cadastre, carte des aléas,...) que le projet ne puisse se faire hors zone inondable ou dans une zone d'aléas plus faibles. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente. Les constructions doivent être réalisées au-dessus de la cote de référence.
- La démolition et la reconstruction des abris de jardin existants à condition de les ancrer au sol.

8 - Compte-tenu de la nature karstique du sous-sol, des études géotechniques complémentaires pourront être demandées.

9 - Les zones d'écoulement sont à préserver de toute urbanisation. Les murs et clôtures perpendiculaires aux zones d'écoulement sont interdits. Les cultures et plantations devront être adaptées aux écoulements (mode cultural à choisir, haies transversales interdites).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 3 - Accès et voirie.

Les services gestionnaires de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux.

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

1 - Eau

- Toute construction, à destination d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction, à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

- En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à 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.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains.

Les terrains doivent posséder une taille minimale permettant la mise en oeuvre d'un procédé d'assainissement autonome conformément aux normes et règlements en vigueur.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent s'implanter à 3 m au moins des voies et des emprises publiques.

- En cas de bâtiment préexistant, non implanté à 3 m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admise une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge d'isolement doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3$ m).

- En cas de bâtiment préexistant, non implanté à 3 m minimum, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admise une implantation différente aux principes ci-dessus pour les aménagements et extensions de ce bâtiment.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Recommandation : l'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée...).

La distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

La hauteur des aérogénérateurs n'est pas réglementée.

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

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur.

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations.

- Les plantations réalisées sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non..., notamment pour les haies constituant les clôtures.

- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

- Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés. Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers...

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de COS.

* * *